

VD_OMNI EF.1996.0011 vom 24. Juni 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_EF.1996.0011

FR: VD_OMNI EF.1996.0011 du 24 juin 1997

IT: VD_OMNI EF.1996.0011 del 24 giugno 1997

Regeste

CHRISTINET Olivier et Jean-François c/CEFI de Lausanne | Limite des constructions de droit communal frappant environ la moitié d'une parcelle de 521 m²; VV du terrain ramenée de 350 fr. à 250 fr. le m². RA.

Erwägungen

E. 18

novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) dispose que la révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles du canton s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre. Le 2 mars 1990, le Conseil d'Etat a décidé une révision générale; dans ce cadre, le Département des finances a émis le 20 novembre 1992 à l'intention des commissions de district des instructions pour l'estimation fiscale des villas et propriétés par étages (ci-après instructions). C'est sur ces bases qu'a été prise la décision attaquée. 3.

Selon l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale d'un bien-fonds est calculée en prenant la moyenne entre sa valeur vénale et sa valeur de rendement. La valeur de rendement d'un immeuble correspond au rendement brut ou net capitalisé à un taux tenant compte du loyer de l'argent et des charges annuelles et périodiques; la valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande. L'estimation fiscale finalement retenue par la commission résulte du calcul suivant: Valeur de rendement Habitation (110 m² à 120 fr. le m²)

Fr. 13'200.- Capitalisation à

7,5%

Fr. 176'000.- Valeur

vénale Bâtiment (compte tenu d'une réduction de 40% pour ancienneté): 759 m³ à 550

fr./m³

Fr. 250'470.- Terrain: 521 m² à 350 fr./m²

Fr. 182'350.- Valeur vénale totale (arrondie) Fr.

433'000.- Estimation fiscale 176'000 fr. + 433'000 fr. : 2 = Fr. 305'000.-

Formellement prise en cours de procédure, cette estimation fiscale rend sans objet celle de 327'000 fr. statuée le 9 janvier 1996. Par voie de conséquence, seul sera examiné le recours formé contre la décision de la commission du 16 décembre 1997. 4.

Les instructions reprennent notamment la teneur de l'art. 22 al. 3 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles (REFI), selon lequel, si une villa est habitée par le propriétaire, la CEFI estimera le loyer. A défaut de loyer, le revenu locatif est déterminé par la surface habitable et le prix unitaire par m²; la surface habitable correspond en règle générale au 80% de la surface cadastrale multiplié par le nombre d'étages; quant au prix unitaire, il peut être estimé, en règle générale, entre 100 fr. et 200 fr. par m² pour des maisons d'habitation. La commission retient en définitive un revenu locatif de 13'200 fr.; plus précisément, elle applique à une surface habitable de 110 m² un prix de 120 fr. le m². Les recourants ne contestent pas sérieusement ces chiffres: ils ont admis à la faveur de la

séance finale la surface habitable de 110 m² qu'ils avaient initialement mise en cause, et ils ne critiquent pas la valeur de 120 fr. le m². Sur ce dernier point, le tribunal aurait vraisemblablement jugé excessif, pour les deux petits logements rudimentaires qu'abrite le bâtiment, le montant de 150 fr. le m² tout d'abord retenu par la commission; en revanche, visite des lieux faite, le chiffre de 120 fr. le m² lui apparaît adéquat, au regard notamment de la situation favorable du bâtiment. Le revenu locatif se monte ainsi à 13'200 fr. Comme il n'y a rien à redire au taux de capitalisation de 7,5% - conforme aux instructions - retenu par la commission (v. notamment TA, arrêts EF 95/102 du 6 février 1996 et EF 95/082 du 1er mai 1996), la valeur de rendement de 176'000 fr. doit être confirmée. 5. A teneur de l'art. 2 al. 4 LEFI, la valeur vénale d'un immeuble représente sa valeur marchande. Selon l'art. 8 al. 1er REFI, cette valeur marchande est établie en prenant notamment pour bases la situation, la destination, l'état et le rendement de l'immeuble; les instructions préconisent de tenir compte de la situation, de l'accès, de l'importance, de l'état d'entretien et de la valeur du sol. L'autorité intimée a attribué à l'ensemble du bâtiment une valeur à neuf de 550 fr. le m³, alors que les instructions donnent à titre indicatif une fourchette généralement admise allant de 400 fr. à 700 fr. le m³; autrement dit, le montant retenu par la commission correspond à une valeur à neuf moyenne. La visite des lieux a toutefois permis de constater le mauvais état général du bâtiment, dont au surplus seuls deux niveaux (représentant un peu plus de 400 m³) sont voués à l'habitation: dans ces conditions, un montant de 460 fr. le m³ apparaît plus réaliste, d'où une valeur à neuf de 349'000 fr. Les instructions permettent de pondérer la valeur à neuf pour tenir compte de l'âge ou de la dépréciation, cette pondération ne devant en principe pas excéder 30%: dans le cas particulier, il est exclu d'aller au-delà du coefficient déjà généreux de 40% appliqué par la commission. Les recourants soulignent également que le bâtiment implanté sur la parcelle contiguë no 4437 - bâtiment identique au leur dans son volume, mais entièrement rénové et pourvu d'un garage excavé - a pourtant fait l'objet de la même taxation, ce que la commission admet non sans relever avoir sous-évalué le bâtiment en question: dans ces conditions, l'autorité intimée ayant en réalité mal appliqué la loi au bâtiment situé sur la parcelle no 4437, les recourants ne sauraient se prévaloir utilement du principe de l'égalité de traitement (v. notamment A. Grisel, Traité de droit administratif, vol. II, p. 363). Il reste à examiner la valeur vénale du terrain, que la commission a évaluée à 350 fr. le m². A cet égard, les recourants invoquent les conséquences pour eux du plan d'extension no 353 "Chemin de Montelly-Chemin du Couchant" légalisé le 25 mai 1956 et, vérifications faites, toujours en vigueur: ce plan institue notamment un alignement qui a pour effet de soustraire à la construction près de la moitié de la parcelle no 4438. Certes, dans les limites des art. 80 et 82 LATC, les recourants restent-ils libres d'intervenir dans une mesure non négligeable sur le bâtiment existant; en revanche, le statut juridique des lieux ferait obstacle à une construction nouvelle. Dans ces conditions, il se justifie de réduire à 250 fr. le m² la valeur vénale du terrain. Le tribunal parvient ainsi à une valeur vénale totale de 339'000 fr., soit 209'000 fr. pour la construction et 130'000 fr. pour le terrain. 6. En résumé, calculée conformément à l'art. 2 LEFI, l'estimation fiscale de la parcelle no 4438, soit la moyenne entre sa valeur de rendement (176'000 fr.) et sa valeur vénale (339'000 fr.), se monte à 257'000 fr. au lieu de 305'000 fr.: la différence est supérieure à 5%. Or, le tribunal conclut en règle générale à un abus du pouvoir d'appréciation lorsqu'il existe une disparité supérieure à 5% entre sa propre estimation et celle de l'autorité intimée (v. notamment TA, arrêt EF 96/015 du 8 avril 1997): le recours peut ainsi être considéré comme admis. Vu le sort du pourvoi, le présent arrêt sera rendu sans frais; les recourants n'étant pas assistés, ils

ne sauraient prétendre à des dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.